Deutscher Bundestag
8. Wahlperiode

Drucksache 8/731
07. 07. 77

Sachgebiet 2330

Antwort
der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Francke (Hamburg), Dr. Jahn (Münster), Dr. Schneider, Luster, Dr. Möller, Link und der Fraktion der CDU/CSU
– Drucksache 8/649 –

Gesetz zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau vom 23. März 1976
hier: Wohnbesitzbrief

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau – W I - R 15 - 2/2 – hat mit Schreiben vom 6. Juli 1977 namens der Bundesregierung die Kleine Anfrage wie folgt beantwortet:

Mit ihrem damaligen Gesetzentwurf zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau – Drucksache 7/577 – hat die Bundesregierung die überragende Bedeutung, die sie der Eigentumsbildung im Bereich des sozialen Wohnungsbaues beimißt, nachdrücklich unterstrichen, indem sie erstmals in der über zwanzigjährigen Entwicklung des Wohnungsbauförderungsrechts und gegen die ursprünglichen Bedenken des Bundesrates vorgeschlagen hat, daß die Förderung des Wohnungsneubaues überwiegend, d. h. mit mehr als 50 vom Hundert der Förderungsmittel, der Bildung von Einzeleigentum dienen soll. Mit dem weiteren Ziel ihres Gesetzentwurfs, die Palette der traditionellen Rechtsformen an Haus- und Grundbesitz um die „Wohnbesitzwohnung" zu erweitern, sollte den zum Bezug von Sozialwohnungen berechtigten und sparwilligen Bevölkerungskreisen eine zusätzliche Möglichkeit zur Teilnahme an der Vermögensbildung in Verbindung mit einem auf Dauer gesicherten Wohnrecht eröffnet werden. In der fast dreijährigen Beratungszeit des Gesetzentwurfs hat die Bundesregierung wiederholt darauf hingewiesen, so durch Bundesminister Ravens anläßlich der dritten Beratung des Gesetzentwurfs, daß sie die Wohnbesitzwohnung als Erweiterung des Marktangebots betrachte, die gefödert werden solle, und daß der Markt darüber entscheide, in welchem Umfang dieses Angebot akzeptiert

Druck: Thenée Druck KG, 53 Bonn, Tel.: (02221) 23 19 67
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, 53 Bonn-Bad Godesberg 1, Postfach 821, Goethestr. 56, Tel. (02221) 36 35 51

werde (vgl. 162. Sitzung des Deutschen Bundestages vom 10. April 1975).

Die Bundesregierung ist der Auffassung, daß eine neue Wohnrechtsform sich nicht schon innerhalb einiger weniger Jahre – oder, wie die Fragesteller es offenbar erwarten, innerhalb eines einzigen Jahres – seit Inkrafttreten des Gesetzes durchsetzen kann. Sie sieht sich in ihrer Auffassung durch die Entwicklung des Rechtsinstituts „Wohnungseigentum" bestätigt, das seit seinem Inkrafttreten im Jahre 1951 trotz optimaler wirtschaftlicher Voraussetzungen erst in den letzten zehn Jahren zu seiner heutigen Bedeutung gefunden hat. Die im damaligen Wohnungseigentumsgesetz enthaltene zweite Rechtsform dagegen, das dingliche Dauerwohnrecht, hat sich nach einigen Ansätzen trotz besonderer Förderung als eigentumsähnliches Dauerwohnrecht nicht durchsetzen können. Auch aus diesem Grunde lag es nahe, durch die Kombination eines schuldrechtlichen Dauerwohnrechts mit einer wirtschaftlichen Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds den Versuch zu unternehmen, den durchaus positiven Grundgedanken dieses Rechtsinstituts durch den „Wohnbesitz" wieder aufzugreifen und auf diese Weise zum Durchbruch zu verhelfen.

Allerdings sind die Startbedingungen für den Wohnbesitz infolge der gegenwärtigen Situation im Baugeschehen ungleich schwieriger als die des Wohnungseigentums. Schon deshalb können an die Entwicklung des Wohnbesitzes als eines neuen wohnungsrechtlichen Modells in den nächsten Jahren wohl keine extremen Erwartungen geknüpft werden. Außerdem muß sich die Praxis erst hinreichend mit der neuen Rechtsform vertraut machen, wobei die Erfahrungen mit den bereits errichteten Wohnbesitzvorhaben von wesentlicher Bedeutung sein dürften. Soweit es nach den Angaben auf Grund einer Umfrage bei den Ländern möglich ist, werden die Fragen im einzelnen beantwortet:

1. Wie hoch ist die Zahl der bis zum 31. März 1977 abgeschlossenen Verträge über Wohnbesitzbriefe, und welches finanzielle Volumen haben diese?

Bis zum 31. März 1977 sind insgesamt 306 Wohnbesitzwohnungen errichtet und öffentlich gefördert worden. Die Gesamtkosten hierfür belaufen sich auf insgesamt 31 663 000 DM.

2. Zeichnet sich im Hinblick auf die abgeschlossenen Verträge eine räumliche Konzentration ab und wenn ja, welche?

Wohnbesitzwohnungen wurden bisher in den Ländern Bremen, Hessen und Nordrhein-Westfalen errichtet.

3. Wie groß ist per 31. März 1977 die Zahl der Bewerber für einen Wohnbesitzbrief, und welches finanzielle Volumen macht dies aus?

Hierzu können die Länder keine Angaben machen, weil Bewerber für Wohnbesitzbriefe von ihnen nicht registriert werden. Eine solche Erfassung, wie sie beispielsweise in § 48 II. WoBauG für Eigentumsmaßnahmen vorgeschrieben ist, ist für die Wohnbesitzbewerber im Gesetz auch nicht festgelegt.

4. Wie hoch belaufen sich per 31. März 1977 die Bürgschaftssummen in den einzelnen Bundesländern im Zusammenhang mit § 36 a des Gesetzes zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau?

Bürgschaften für Darlehen zur Vor- und Zwischenfinanzierung von Eigenleistungen gemäß § 36 a II. WoBauG wurden bis zum Stichtag von keinem Land gewährt.

5. Sieht die Bundesregierung ihre Erwartungen, die sie an die Einführung des Wohnbesitzbriefes geknüpft hatte, erfüllt? Wenn nicht, welche Konsequenzen wird sie hieraus ziehen?

Für die Bundesregierung war das neue Modell des Wohnbesitzes von Anfang an ein Angebot auf dem Wohnungsmarkt. Wie bereits erwähnt, können mit einer neuen Wohnrechtsform kurzfristig keine besonderen Erwartungen verbunden werden. Der Markt wird letztlich darüber entscheiden, ob sich der Wohnbesitz durchsetzen kann. Die Bundesregierung hat unter diesen Umständen keinen Anlaß, bestimmte Konsequenzen aus der bisherigen Entwicklung zu ziehen.